

**สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทางประจำปี 2567
(Two-way Communication) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)**

ตามที่บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ได้จัดให้มีการสื่อสารสองทางประจำปี 2567 ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ณ ห้องสีลมและศาลาแดง ชั้น 21 โรงแรมคววนิพลาซ่า กรุงเทพมหานคร เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ในการสื่อสารสองทางดังกล่าว

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รวบรวมคำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการสื่อสารสองทางดังกล่าวและคำตอบของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง และจัดทำเป็นสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

คำถามที่ 1 เนื่องจากเงินทุนที่มีการระดมทุนไปเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกเมื่อปี 2562 นั้น กองทรัสต์ได้นำไปลงทุนในทรัพย์สินที่มีอัตราการเช่าร้อยละ 100 ขอสอบถามว่าที่ผ่านมากองทรัสต์มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวครบเต็มตามอัตราเช่าร้อยละ 100 หรือไม่ นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนทั้งในรูปแบบของเงินปันผลและเงินลดทุน ขอให้อธิบายหลักการในการดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบของเงินลดทุน

คำตอบ กองทรัสต์มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยทั้งปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 100 โดยอ้างอิงจากสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สินเดิมของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่ระบุให้เจ้าของทรัพย์สินเดิมจะต้องเป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าที่ว่างทั้งหมดของโครงการดังกล่าวภายในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระค่าเช่าครบทั้งหมดตามอัตราเช่าพื้นที่ดังกล่าว เนื่องจากในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา โดยเฉพาะในช่วงสถานการณ์ COVID-19 ผู้เช่ามีการค้างชำระค่าเช่า กองทรัสต์จึงได้นำเสนอข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าส่วนดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติข้อเสนอในการจัดการภาระหนี้ค้างดังกล่าวตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่าเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการติดตามการชำระค่าเช่าตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่าดังกล่าวอย่างใกล้ชิด

ในส่วนของการจ่ายประโยชน์ตอบแทน กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานปี 2566 ในอัตรา 0.4227 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และจากการลดทุนในอัตรา 0.0673 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมจ่ายประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้นเท่ากับ 0.4900 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ซึ่งการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบของเงินลดทุนนั้น เป็นการดำเนินการสืบเนื่องมาจากการที่ กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกการขายการค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแส เงินสดออกไปจริง กองทรัสต์จึงมีกระแสเงินสดคงเหลืออยู่และต้องการที่จะจ่ายกระแสเงินสดนั้นให้แก่ผู้ ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาตามงบการเงิน กองทรัสต์มีกำไรสะสมทางบัญชีไม่เพียงพอที่จะ ทำการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินปันผลทั้งหมด กองทรัสต์จึงได้ดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุนบางส่วน

เรื่องที่ 2 **ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566**

คำถามที่ 1 เพราะเหตุใดประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 61.97 ล้านบาท ในปี 2565 ที่แสดงในงบ การเงิน จึงลดลงเหลือเพียงจำนวน 2.47 ล้านบาท ในปี 2566

คำตอบ ในปี 2565 กองทรัสต์มีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตเป็นจำนวน 61.97 ล้านบาท ประกอบด้วย ส่วนลดหนี้คงค้างที่ให้แก่โครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ รวมทั้งสิ้น 59.59 ล้านบาท ตามมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนเมษายน ปี 2565 ซึ่งเป็น ค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดออกไปจริง และส่วนที่เหลือเป็นส่วนประมาณการ ส่วนสูญเสียด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อยที่ชำระเงินค่าเช่าล่าช้า ในขณะที่ในปี 2566 กองทรัสต์ มีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตเป็นจำนวน 2.47 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการ ชำระเงินค่าเช่าล่าช้าและมีการประมาณการผลขาดทุนที่อาจจะเกิดขึ้น ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นการ บันทึกการขายการทางบัญชีเท่านั้น ยังไม่ได้มีการเก็บชำระไม่ได้จริง

คำถามที่ 2 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการซึ่งมีอายุหนี้ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน จำนวน 62.58 ล้านบาทนั้น ในปัจจุบันลูกหนี้ดังกล่าวยังคงเข้าพื้นที่ของกองทรัสต์หรือไม่

คำตอบ ลูกหนี้ดังกล่าวยังคงเข้าพื้นที่ของกองทรัสต์อยู่ โดยอายุหนี้ค้างชำระที่แสดงในงบการเงินส่วนใหญ่เป็นผล มาจากแผนการผ่อนชำระค่าเช่าของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ ตามมติอนุมัติจากที่ ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนเมษายน ปี 2565 ซึ่งแผนการผ่อนชำระค่าเช่าดังกล่าวได้มีการ กำหนดตารางการผ่อนชำระเอาไว้ โดยจะแตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ และเมื่อเวลาผ่านไป ยอด คงเหลือของลูกหนี้ค้างชำระก็จะปรับเพิ่มขึ้นตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่าที่กำลังจะถึงกำหนด ทั้งนี้ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการซึ่งมีอายุหนี้ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน จำนวน 62.58 ล้านบาทนั้น ส่วน หนึ่งประมาณ 60 ล้านบาทเป็นรายการลูกหนี้ที่จะได้รับส่วนลดหนี้คงค้างของโครงการ ยูดี ทาวน์ และ โครงการ พอร์โต้ ชิโน้ โดยที่ทางกองทรัสต์จะมอบส่วนลดหนี้ให้หลังจากเจ้าของทรัพย์สินเดิมได้ปฏิบัติ ตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้คงค้างได้ครบถ้วน โดยหากเจ้าของทรัพย์สินเดิมไม่สามารถ ปฏิบัติตามข้อตกลง ทางกองทรัสต์จะเรียกร้องชำระเงินคงค้างดังกล่าวได้ทันที โดยทางการบัญชีได้บันทึก รายการส่วนลดในอนาคตดังกล่าวเป็นค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจำนวนประมาณ 60 ล้านบาท

คำถามที่ 3 เพราะเหตุโดยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการซึ่งมีอายุหนี้ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน จึงมีจำนวน 62.58 ล้านบาท ในขณะที่ลูกหนี้คงเหลือตามแผนการผ่อนชำระหนี้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี กลับมีจำนวน 129.87 ล้านบาท

คำตอบ ดังที่ปรากฏตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อที่ 9 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการซึ่งมีอายุหนี้ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 62.58 ล้านบาทนั้น เป็นลูกหนี้ทั้งหมดของกองทรัสต์ที่ถึงกำหนดชำระและเกิดการค้างชำระแล้ว ในขณะที่ลูกหนี้คงเหลือตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่าทั้งหมดจำนวน 240.88 ล้านบาท ที่แสดงอยู่ท้ายหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อที่ 9 เป็นลูกหนี้คงเหลือตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่า เฉพาะส่วนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระเท่านั้น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระทั้งหมดของกองทรัสต์จำนวน 268.87 ล้านบาท โดยลูกหนี้คงเหลือตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่าประกอบด้วย ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 111.01 ล้านบาท และส่วนที่จะครบกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี จำนวน 129.87 ล้านบาท

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2567

ไม่มีคำถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เรื่องที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

คำถามที่ 1 กองทรัสต์จะได้รับชำระเงินตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่าเมื่อใด และจะครบกำหนดการผ่อนชำระค่าเช่าเมื่อใด

คำตอบ โดยภาพรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หนี้ค้างชำระตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่าของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มีจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 377 ล้านบาท โดยได้มีการผ่อนชำระแล้วประมาณ 112 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 30 ทั้งนี้ ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 70 เป็นยอดคงเหลือที่จะต้องผ่อนชำระให้แก่กองทรัสต์ตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่า โดยแผนการผ่อนชำระค่าเช่าของโครงการ ยูดี ทาวน์จะสิ้นสุดลงในปี 2569 และแผนการผ่อนชำระค่าเช่าของโครงการ พอร์โต้ ซิโน จะสิ้นสุดลงในปี 2570

คำถามที่ 2 สำหรับหนี้ค้างชำระยอดคงเหลืออีกร้อยละ 70 ของยอดรวมหนี้ค้างชำระตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่าจะสิ้นสุดในปี 2569 และ 2570 จะทำการผ่อนชำระอย่างไร

คำตอบ สำหรับหนี้ค้างชำระคงเหลือจำนวนร้อยละ 70 นั้น แผนการผ่อนชำระค่าเช่าได้กำหนดให้แบ่งการผ่อนชำระเป็นรายเดือน โดยแต่ละเดือนจะมีสัดส่วนการผ่อนชำระที่แตกต่างกันออกไป และชำระครบถ้วนภายในปี 2570 โดยในปี 2567 จะมีการผ่อนชำระจำนวนประมาณร้อยละ 46 ของส่วนที่ค้างค้างทั้งหมด ในปี 2568 จะมีการผ่อนชำระจำนวนประมาณร้อยละ 37 ของส่วนที่ค้างค้างทั้งหมด และในปี 2569 – 2570 จะมีการผ่อนชำระอีกประมาณร้อยละ 18 ของส่วนที่ค้างค้างทั้งหมด

คำถามที่ 3 ในปัจจุบัน สัดส่วนรายได้ของกองทรัสต์ที่ได้รับจากแผนการผ่อนชำระค่าเช่าและค่าเช่าที่ได้รับจากการชำระเงินค่าเช่าตามปกติมีสัดส่วนอย่างไร

คำตอบ รายได้ของกองทรัสต์ที่ได้รับจากแผนการผ่อนชำระค่าเช่าและค่าเช่าที่ได้รับจากการชำระเงินค่าเช่าตามปกติอยู่ในอัตราส่วน 50 ต่อ 50

คำถามที่ 4 กองทรัสต์ได้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินเดิมอย่างไร และหากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่กองทรัสต์จะมีมาตรการจัดการอย่างไร

คำตอบ ในประเด็นความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินเดิมสำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งได้มีธุรกิจของกลุ่มเจ้าของทรัพย์สินเดิมเกิดขึ้นบริเวณโดยรอบโครงการ ไม่ว่าจะเป็นศูนย์ประชุมหรือโรงแรม กองทรัสต์ได้มีการประเมินสถานการณ์อยู่โดยตลอดว่าธุรกิจที่ได้เกิดขึ้นนั้นจะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับธุรกิจของกองทรัสต์หรือไม่ ทั้งนี้ ศูนย์ประชุมดังกล่าวไม่ได้มีการดำเนินธุรกิจปล่อยพื้นที่ให้เช่าดังเช่นโครงการ ยูดี ทาวน์ แต่เป็นการให้บริการในการจัดงานแสดงสินค้าหรืองานนิทรรศการ ซึ่งจำเป็นต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ โดยการจัดงานประชุมหรืองานแสดงสินค้านี้จะไม่สามารถจัดในพื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ได้ เนื่องจากโครงการไม่มีพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพียงพอที่จะสามารถรองรับการจัดงานดังกล่าว ดังนั้น ลักษณะของผู้ใช้บริการจึงมีความแตกต่างกันโดยชัดเจน นอกจากนี้ ธุรกิจของกลุ่มเจ้าของทรัพย์สินเดิมที่เกิดขึ้นรอบโครงการนั้นเป็นสิ่งที่เจ้าของทรัพย์สินเดิมพยายามที่จะสร้างขึ้นเพื่อให้โครงการ ยูดี ทาวน์ มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน นอกจากนี้ เมื่อมีการจัดงานประชุมที่ศูนย์ประชุม ก็มีโอกาสที่ผู้เข้าร่วมงานจะเข้ามาใช้บริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ด้วย และหากมีผู้เช่าใช้บริการในพื้นที่โรงแรม ก็มีโอกาสที่ผู้เช่าใช้บริการโรงแรมจะเข้ามาใช้บริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ ด้วยเช่นกัน เพราะทางโรงแรมก็ไม่ได้มีพื้นที่ปล่อยเช่าสำหรับการค้าปลีกเลย จึงเป็นธุรกิจที่สอดรับกันและกัน นอกจากนี้ ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจค้าปลีกยังมีความแตกต่างกันโดยชัดเจน

สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้มีโครงการ พอร์โต้ โก อีกจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ พอร์โต้ โก ท่าจีน และโครงการ พอร์โต้ โก อยุธยา สำหรับโครงการ พอร์โต้ โก อยุธยา เนื่องจากมีระยะห่างที่ไกลพอสมควรจากโครงการ พอร์โต้ ชิโน จึงไม่อาจแข่งขันกันได้อย่างชัดเจน ในส่วนของโครงการ พอร์โต้ ภูเก็ต ท่าจีน ที่อยู่เลยไปจากโครงการ พอร์โต้ ชิโนประมาณ 15 กิโลเมตรนั้น ไม่ได้มีลักษณะเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) แต่มีลักษณะเป็นจุดพักรถ (Rest Area) ที่มีร้านค้าซึ่งตอบโจทย์การเดินทางและการจับจ่ายใช้สอย แม้ร้านค้าที่อยู่ในจุดพักรถ (Rest Area) และโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) อาจมีลักษณะที่เหมือนหรือแตกต่างกันได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าพื้นที่ของแต่ละโครงการจะมีความต้องการในด้านทำเลและ

อัตราค่าเช่าที่แตกต่างกัน จึงมีความเป็นไปได้ยากที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอพื้นที่เช่าในโครงการหนึ่งให้แก่ผู้เช่าที่มีความต้องการพื้นที่เช่าในอีกโครงการหนึ่งได้

สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด นั้น ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างชัดเจน เนื่องจากไม่มีโครงการของกลุ่มเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ โครงการ โนเบิล ไซโล ก็ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เช่นกัน เนื่องจากกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการดังกล่าวและมีผู้เช่าเป็นบุคคลภายนอก ซึ่งมีสัญญาเช่าระยะยาวกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังต้องมีความมุ่งมั่นตั้งใจในการปฏิบัติหน้าที่และพัฒนาโครงการของกองทรัสต์ เนื่องจากยังมีภาระหนี้สินที่ค้างชำระอยู่กับกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้มีการวางมาตรการไว้จนถึงขั้นการดำเนินคดีตามกฎหมาย ดังนั้น การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีภาระหนี้สินเช่นนี้ จึงเป็นไปได้ยากที่จะหลีกเลี่ยงไม่ปฏิบัติตามภาระหน้าที่ของตน

คำถามที่ 5 โครงการต่าง ๆ ของกองทรัสต์มีความสามารถในการแข่งขันหรือจุดเด่นใดบ้างที่สามารถดึงดูดผู้เช่าได้

คำตอบ จุดเด่นของโครงการ ยูดี ทาวน์ ได้แก่การเป็นโครงการที่ใหญ่ที่สุดในภาคตะวันออกเชิงเหนือและยังมีทำเลที่ตั้งที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวจากประเทศลาวได้ นอกจากนี้ จังหวัดอุดรธานียังเป็นจังหวัดที่มีเที่ยวบินจำนวนมาก จึงมีโอกาสสูงที่จะมีผู้มาใช้บริการในโครงการจำนวนมาก

จุดเด่นของโครงการ พอร์โต้ ชิโน นั้นได้แก่ การมีทำเลที่ตั้งใกล้หมู่บ้านและแหล่งที่พักอาศัย รวมถึงมีเมืองมหาชัยอยู่ด้านหลัง โดยสัดส่วนรายได้ส่วนใหญ่ของโครงการ พอร์โต้ ชิโน นั้นมาจากผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงมากกว่านักท่องเที่ยว ซึ่งศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ในบริเวณนั้นมีเพียงโครงการ พอร์โต้ ชิโน เพียงโครงการเดียวเท่านั้น

จุดเด่นของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้แก่ การมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณทองหล่อ ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานคร และมีความต้องการของผู้เช่าหรือผู้ประกอบการที่ประสงค์จะเข้ามาดำเนินธุรกิจสูง โดยหากครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่ได้มีการจำกัดว่าผู้เช่ารายใหม่จะต้องประกอบธุรกิจในลักษณะเดียวกันกับผู้เช่ารายเดิมแต่อย่างใด

คำถามที่ 6 ภายหลังสถานการณ์ COVID-19 รูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคได้เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการยังมีลักษณะดั้งเดิม กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาดำเนินการในประเด็นนี้อย่างไร เพื่อที่จะสามารถหาผู้เช่าที่ตรงใจผู้บริโภค

คำตอบ กองทรัสต์ได้ทำการศึกษารูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป และได้เห็นการเปลี่ยนแปลงของผู้เช่าในแต่ละสถานที่ โดยกองทรัสต์ได้มีการสังเกตการณ์อย่างใกล้ชิดและพิจารณาความสามารถในการปรับตัวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคู่กัน เช่น โครงการ ยูดี ทาวน์ ยังคงมีจำนวนผู้มาใช้บริการ

เป็นที่น่าพอใจ ในส่วนของอัตราค่าเช่าอาจยังไม่สามารถปรับสูงขึ้นได้เท่าเดิม อย่างไรก็ตาม กงทรีสต์พบว่าผู้เช่าได้มีความพยายามปรับตัวเพื่อดึงดูดผู้บริโภคมมากขึ้น เช่น ผู้เช่าบางรายได้เปลี่ยนจากขายสินค้าเฉพาะหน้าร้าน มาขายสินค้าในช่องทางออนไลน์ด้วยอีกหนึ่งช่องทาง เป็นต้น

คำถามที่ 7 สัญญาเช่าของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ที่จะครบกำหนดอายุสัญญาในปีนี้มีแนวโน้มที่ผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาหรือไม่

คำตอบ สำหรับสัญญาเช่าของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ที่จะครบกำหนดในปีนี้มีแนวโน้มที่ผู้เช่าจะต่ออายุสัญญา อย่างไรก็ตาม กงทรีสต์ไม่ได้พิจารณาผู้เช่าแต่เพียงรายเดียว แต่ได้เปิดโอกาสหารือกับผู้ที่เกี่ยวข้องรายอื่น ๆ ด้วย โดยได้เริ่มดำเนินการสรรหาตั้งแต่ปีที่แล้ว

คำถามที่ 8 หากผู้เช่ามีการชำระค่าเช่าตามปกติ รวมทั้งค่าเช่าตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่าได้ครบถ้วน การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งในรูปแบบเงินปันผลและเงินลดทุน จะมีจำนวนไม่ต่ำกว่า 0.13 บาทต่อหน่วยใช่หรือไม่

คำตอบ จากผลประกอบการของปีที่ผ่านมา ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ได้รับจากการชำระเงินค่าเช่าตามปกติ และ ส่วนของค่าเช่าที่ได้รับชำระตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่า ทั้งนี้ ยังคงมีส่วนที่ค้างชำระตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่าอยู่ หากมีการชำระค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวครบถ้วน คาดว่าการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งในรูปแบบเงินปันผลและเงินลดทุน จะไม่ต่ำกว่าเดิม อย่างไรก็ตาม การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในจำนวนดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับสมมติฐานว่าผลประกอบการและรายได้จากผู้เช่ารายย่อยยังคงอยู่ในระดับเดิมและไม่มีสถานการณ์ผิดปกติอื่นใดเกิดขึ้น

คำถามที่ 9 กงทรีสต์มีมาตรการอย่างไรเมื่อสัญญาตกลงกระทำการจะสิ้นสุดลงในเดือนกรกฎาคม 2567 นี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่องบการเงินในไตรมาสที่ 3 ของปี 2567

คำตอบ กงทรีสต์ได้มีการวางแผนสำหรับการดำเนินการภายหลังเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลงมาโดยตลอด

สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ไม่รวมยูนิตว่างที่เจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นผู้เช่าอยู่ที่ร้อยละ 90 กงทรีสต์ได้มีการหารือและเน้นย้ำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้คงที่ แม้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะไม่ได้มีจำนวนสูงกว่าในช่วงก่อนสถานการณ์ COVID-19 ก็ตาม แต่หากการประกอบธุรกิจเป็นไปในทิศทางที่ดี ก็อาจมีการหารือในเรื่องการเพิ่มอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อไปได้ในอนาคต

สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ที่มีรายได้น้อย ทางผู้จัดการกองทรีสต์ต้องพิจารณาอย่างรอบคอบในการนำเงินไปปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน โดยหากไม่มีแผนการจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดีพอ หรืออัตราการเช่าไม่ได้เพิ่มขึ้นตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรีสต์อาจ

พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการพิจารณารื้อกับ ผู้ประกอบการหลายราย อย่างไรก็ตาม การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อบริหารโครงการนั้น จะต้องพิจารณาคุณสมบัติ ความสามารถ ประสบการณ์ และแผนการบริหารอย่างถี่ถ้วน

สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ในส่วนของผู้เช่าที่สัญญาเช่าจะหมดอายุสัญญาในปีนี้ กองทรัสต์ได้มีการหารือกับผู้เช่ารายเดิมและผู้เช่ารายใหม่หลายราย ซึ่งในปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจา

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่สัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง รายได้ของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่า ตามสัญญาเช่าและหนี้ค้ำที่ต้องชำระตามแผนการผ่อนชำระค่าเช่า

คำถามที่ 10 ภายหลังจากที่สัญญาตกลงกระทำการครบกำหนดแล้ว รายได้ของกองทรัสต์จะเกิดจากรายได้ค่าเช่าจริงและรายได้จากหนี้ค้ำชำระอยู่ถูกต้องหรือไม่

คำตอบ ถูกต้อง เมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง รายได้ของกองทรัสต์จะเกิดจากรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าและรายได้จากการผ่อนชำระหนี้ค้ำชำระ

คำถามที่ 11 เนื่องจากในปัจจุบันกองทรัสต์ยังมีภาระหนี้ค่อนข้างน้อย โดยมีภาระหนี้เงินกู้ต่อสินทรัพย์รวมประมาณร้อยละ 6 เท่านั้น ซึ่งน่าจะยังมีความสามารถในการก่อหนี้เพิ่มได้อีก ในกาครั้งนี้ มีโอกาสที่กองทรัสต์จะเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อให้กองทรัสต์มีหน่วยทรัสต์ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมากขึ้น ทำให้สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์มากขึ้นหรือไม่ เนื่องจากภาระที่มีขนาดของทรัพย์สินไม่ใหญ่อาจทำให้นักลงทุนสถาบันตัดสินใจมาร่วมลงทุนได้ยาก ทำให้หน่วยทรัสต์ไม่มีสภาพคล่อง

คำตอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินใหม่อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันมีปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ราคาหน่วยทรัสต์ที่ลดลง สภาพะตลาดที่ไม่เอื้อต่อการระดมทุน และสภาวะดอกเบี้ยที่สูง ทำให้การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่มีผลกระทบและข้อจำกัดค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงเสาะหาทรัพย์สินใหม่อยู่ตลอด ซึ่งจะเป็นทรัพย์สินประเภทใดนั้นจะต้องพิจารณาเรื่องความสมดุลของพอร์ตของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจไม่มีความสนใจในโครงการศูนย์การค้า (Community Mall) ผู้จัดการกองทรัสต์จึงอาจพิจารณาโครงการในรูปแบบอื่น

คำถามที่ 12 ภายหลังจากปี 2570 ที่ได้มีการชำระภาระหนี้ค้ำจนครบถ้วนแล้ว รายได้ของกองทรัสต์จะมีเพียงค่าเช่าเพียงอย่างเดียว อัตราผลตอบแทนจะเหลือเท่าใด

คำตอบ เนื่องจากภายหลังจากปี 2570 เป็นระยะเวลาในอีก 3 ปีหลังจากนี้ ผลตอบแทนจะขึ้นอยู่กับแผนการบริหารจัดการโครงการและอัตราค่าเช่า ณ ขณะนั้นซึ่งไม่สามารถระบุอัตราผลตอบแทนเป็นตัวเลขที่ชัดเจนในขณะนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามบริหารจัดการให้ดีที่สุด

คำถามที่ 13 โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ที่กำลังจะหมดอายุสัญญาเช่า สามารถทำการขึ้นอัตราค่าเช่าได้หรือไม่

คำตอบ กองทรัสต์อยู่ระหว่างการดำเนินการ โดยจะพยายามทำการต่อรองให้ได้อัตราค่าเช่าที่ดีที่สุด

คำถามที่ 14 การเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือไม่ และเมื่อเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้วจะส่งผลอย่างไรบ้าง มีเงื่อนไขห้ามเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดหรือไม่

คำตอบ ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้ามาจัดการบริหารโครงการ การกำหนดบทบาทเช่นนี้ก็เพื่อให้การทำงานของกองทรัสต์เป็นไปอย่างราบรื่น โดยหากมีปัญหาใด ๆ ก็สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทันทีโดยไม่ต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้เนื่องจากในการบริหารโครงการ 1 โครงการนั้น ไม่สามารถแบ่งแยกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็น 2 รายได้ จึงไม่มีการเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บางส่วนในแต่ละโครงการ นอกจากนี้ ในสัญญาได้มีการระบุตัวชี้วัด (KPI) ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามตัวชี้วัด (KPI) ได้ กองทรัสต์ก็สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ได้ดีที่สุด

คำถามที่ 15 เสนอให้ทำข้อมูลสรุปผลการดำเนินงานและข้อมูลประชาสัมพันธ์ในรูปแบบแผ่นพับกระดาษส่งมาพร้อมกับเอกสารการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแต่ละครั้ง เนื่องจากผู้ถือหุ้นทรัสต์บางรายจะไม่สะดวกติดตามข้อมูลผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์

คำตอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ขออนุมัติคำแนะนำของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อนำไปพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
โดย บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ